QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF SILVIO CAMILLERI
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMĦALLEF NOEL CUSCHIERI

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa 26 ta' Jannar 2018

Numru 21

Rikors kostituzzjonali numru 40/2012 AF

Nikolina armla ta' Alfred Xerri u wliedha Raphael Xerri, Mario Xerri u Joseph Xerri

v.

Kummissarju tal-Artijiet illum Awtorità tal-Artijiet u, għal kull interess li jista' jkollu l-Avukat Ġenerali

1. Dan huwa appell tal-konvenuti u appell inċidentali tal-atturi minn sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-kompetenza kostituzzjonali tagħha fl-10 ta' Ottubru 2016 li sabet ksur tal-jeddijiet tal-atturi taħt l-artt. 6 u 14 tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali ["il-Konvenz-joni"] u l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni ["l-Ewwel Protokoll"] minħabba dewmien biex jitħallas kumpens lill-atturi għal art li tteħdit-

ilhom mill-gvern, minħabba l-*quantum* tal-kumpens għat-teħid tal-art, li l-qorti qisitu mhux biżżejjed, u minħabba diskriminazzjoni li ġarrbu l-atturi meta mqabbla ma kif kienu trattati sidien ta' proprjetà li tixbah lil tagħhom. Il-konvenuti appellaw għax jidhrilhom li ma kienx hemm ksur tal-jeddijiet tal-atturi u l-atturi ressqu appell inċidentali għax jidhrilhom li l-kumpens li ngħataw għall-ksur tad-drittijiet tagħhom ma huwiex biżżejjed.

2. Il-fatti relevanti huma dawn: L-atturi tteħditilhom biċċa art għal skopijiet pubbliċi. Id-dikjarazzjoni tal-Avukat Ġenerali saret fl-1961; l-avviż għall-ftehim b'offerta ta' elf, erba' mija u disgħin lira (Lm1,490) – illum tlitt elef, erba' mija u sebgħin euro u sebgħa u sebgħin ċenteżmu (€3,470.77) – sar fl-2003; wara li l-awtur tal-atturi irrifjuta l-offerta l-Kummissarju tal-Artijiet ["il-Kummissarju"] fetaħ proċeduri quddiem il-Bord ta' Arbitraġġ dwar Artijiet ["il-Bord ta' Arbitraġġ"] li ntemmu fl-2009 u l-art ġiet stmata li tiswa tmint elef, sitt mija u ħamsa u erbgħin lira (Lm8,645) – illum għoxrin elf, mija u sebgħa u tletin euro u tlieta u erbgħin ċenteżmu (€20,137.43); l-atturi appellaw quddiem il-Qorti tal-Appell li ċaħdet l-appell u ikkonfermat is-sentenza tal-Bord ta' Arbitraġġ fl-2013. Sallum it-trasferiment tal-art għadu ma sarx u l-kumpens likwidat mill-Bord ta' Arbitraġġ u konfermat mill-Qorti tal-Appell, għadu ma tħallasx.

3. Billi dehrilhom li l-kumpens ma huwiex biżżejjed, illi kien hemm dewmien biex jitħallsu kumpens, u illi ġarrbu diskriminazzjoni billi

ħaddieħor ingħata kumpens aħjar għal art bħal tagħhom, l-atturi fetħu din il-kawża tallum u talbu illi l-qorti:

»1. tiddikjara li ġew u għadhom qed jiġu leżi d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanciti fid-disposizzjonijiet fl-artikolu 1 Protokol 1, fl-artikolu 6 u l-art. 14 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet Fondamentali u fl-artikoli 37, 39 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta jew liema minnhom;

»2. tagħti rimedju xieraq u opportun sabiex jiġu indirizzati tali leżjonijiet fosthom:

»a. tordna illi l-kumpens li għandu jitħallas lill-esponenti għall-esproprju tal-istess proprjetà jirrifletti l-prezz tas-suq viġenti għall-istess proprjetà fi żmien l-iktar viċin id-data li jsir il-ħlas liema art għandha titqies bħala art fabbrikabbli u mingħajr mittiefes;

»b. tordna li l-intimat iħallas lir-rikorrenti kumpens xieraq u opportun rappreżentanti kumpens kemm għad-danni attwali kif ukoll għad-danni morali sabiex jagħmlu tajjeb għall-istess leżjonijiet tenut kont ukoll id-dewmien eżaġerat … … …;

»ċ. tiffissa żmien qasir u perentorju sabiex jiġu espletati u kompletati l-proċeduri ta' esproprju u ħlas tal-korrispettiv relativ u dan jekk hemm bżonn anke taħt penali ġornaljera għas-sempliċi dewmien.«

4. L-ewwel qorti qatgħet il-kawża hekk:

»… … … il-qorti taqta' u tiddeciedi illi:

»(i) id-dewmien biex ħareġ l-avviż għall-ftehim jammonta għal vjolazzjoni tad-dritt fundamentali tar-rikorrenti għal smigħ xieraq kif sanċit fl-artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea mill-1987 'il quddiem (iżda mhux taħt l-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta);

»(ii) it-trattament differenti li ngħata lill-familja Zammit fir-rigward tal-art tagħhom li nbigħet lill-gvern fil-21 ta' Mejju 2003 jammonta għal diskriminazzjoni fil-konfront ta' Alfred Xerri u s-suċċessuri tiegħu a tenur tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea (iżda mhux taħt l-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta); u

»(iii) jekk l-art li ttieħdet lir-rikorrenti (li illum tifforma parti minn Triq il-Ħajt Ruman) tiġi trasferita lill-gvern għall-ammont ta' €20,134 (u imgħax ta' 5%) dan ikun jammonta għal ksur tad-dritt fundamentali tar-rikorrenti għall-proprjetà taħt l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (iżda mhux taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta).

»Konsegwentement:

»(i) tiddikjara li sabiex jinżamm il-bilanċ bejn l-interess privat u l-interess ġenerali u ma jkunx hemm leżjoni tad-dritt fundamentali tar-rikorrenti għall-proprjetà kif sanċit bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem, il-kumpens li l-inti-

mat Kummissarju tal-Artijiet għandu jħallas lir-rikorrenti għat-teħid tal-proprjetà tagħhom għandu jkun ta' €270,000 (mitejn u sebgħin elf Euro) (kif stmat fil-5 ta' Diċembru 2014 mill-perit inkarigat mill-istess Kummissarju tal-Artijiet Michael Schembri) bl-imgħax legali ta' 5% mill-5 ta' Diċembru 2014 sad-data tal-kuntratt effettiv u għalhekk tordna li jiġu kompletati l-proċeduri tal-esproprjazzjoni f'dan is-sens;

»(ii) tordna lill-intimat il-Kummissarju tal-Artijiet iħallas lir-rikorrenti s-somma ta' €5,000 (ħamest elef Euro) bħala kumpens talli ġie leż id-dritt fundamentali tagħhom għal smigħ xieraq kif protett taħt l-artikolu 6 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem;

»(iii) tordna lill-intimat il-Kummissarju tal-Artijiet iħallas lir-rikorrenti s-somma ta' €5,000 (ħamest elef Euro) bħala kumpens talli twettqet diskriminazzjoni abbażi tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem.

»L-ispejjeż għandhom jitħallsu mill-intimat il-Kummissarju tal-Artijiet.«

5. Ir-raġunijiet li wasslu lill-ewwel qorti għal din id-deċiżjoni ġew imfissra hekk fis-sentenza appellata:

»Din il-kawża tirrigwarda biċċa art f'Ħal Safi bil-kejl superfiċjali ta' 665 m.k. li Alfred Xerri kien wiret mingħand ommu. Ir-rikorrenti huma s-suċċessuri fit-titolu tiegħu.

»Jirriżulta illi fis-17 ta' Marzu 1961 saret dikjarazzjoni mill-Gvernatur Ġenerali għall-finijiet ta' esproprju ta' diversi artijiet f'Ħal Safi, fosthom dik in kwistjoni. … … …

»Fl-14 ta' Jannar 2003 Alfred Xerri ġie notifikat bid-dikjarazzjoni tal-Gvernatur tal-1961. Fl-ittra saret riferenza partikolari għall-art indikata bħala *item* nru 2 "minn liema art inti tippossjedi biċċa art tal-kejl ta' madwar sitt mija u ħamsa u sittin metri kwadri …". Ġie mgħarraf li tali art hija meħtieġa għal skopijiet pubbliċi u li l-akkwist tagħha għandu jsir b'xiri assolut.

»Fl-14 ta' Jannar 2003, fl-istess jum, Alfred Xerri ntbagħat l-avviż għal ftehim li permezz tiegħu l-Kummissarju tal-Artijiet infurmah li l-kumpens li l-awtorità kompetenti kienet lesta toffrilu għall-imsemmija art kienet ta' Lm1,490.

»Fil-31 ta' Jannar 2003 Alfred Xerri b'referenza għall-avviż tal-ftehim wieġeb permezz ta' ittra uffiċjali illi ma kienx qed jaċċetta l-kumpens offrut ta' Lm1,490 u sostna li l-valur tal-proprjetà hija ekwivalenti għal tliet *plots* bil-valur approssimattiv ta' Lm40,000 kull *plot*.

»Fis-6 ta' Frar 2003 Alfred Xerri permezz ta' nota enfasizza li l-kumpens ġust huwa ta' Lm120,000.

»Fit-12 ta' Marzu 2003, in segwitu għar-rifjut tal-offerta da parti ta' Alfred Xerri, il-Kummissarju tal-Artijiet fetaħ proċeduri quddiem il-Bord tal-Arbitraġġ dwar l-Artijiet sabiex Xerri jiġi ordnat jittrasferixxi favurih b'titolu assolut l-art imsemmija.

»Fil-15 ta' Ottubru 2009 giet pronunzjata sentenza tal-Bord tal-Arbitraġġ tal-Artijiet. Wara li nfetħu proċeduri quddiem il-Bord tal-

Arbitraġġ tal-Artijiet, il-periti AIC Godfrey Vella u l-AIC Michael Refalo ikkonkludew illi "… l-kumpens ġust, partikolarment tenut kont illi l-art in kwistjoni hija agrikola skont l-Ordinanza dwar l-Akkwist tal-Artijiet, huwa ta' Lm8,645, jew €20,134". Il-bord għalhekk addotta tali relazzjoni u ordna lil Xerri jittrasferixxi b'xiri assolut l-art in kwistjoni.

»Alfred Xerri appella minn tali deċiżjoni għaliex fost affarijiet oħra sostna li l-art hija fabbrikabbli u mhux agrikola u għalhekk ippretenda kumpens ferm akbar minn dak li ġie stabbilit;

»Fid-29 ta' Ottubru 2011 miet Alfred Xerri. … … … ir-rikorrenti odjerni għalhekk huma s-suċċessuri tiegħu.

»Fid-29 ta' Novembru 2013 il-Qorti tal-Appell ċaħdet l-appell ta' Alfred Xerri u kkonfermat id-deċiżjoni tal-bord.

»Ir-rikorrenti bħala suċċessuri ta' Alfred Xerri jikkontendu li ġew severament preġudikati bil-fatt illi minn meta saret id-dikjarazzjoni tal-Gvernatur Ġenerali fl-1961 (u *cioè* meta ittieħed il-pussess tal-art li kellu Alfred Xerri) sa ma nbdew il-proċeduri tal-esproprjazzjoni permezz tal-avviż tal-ftehim fl-2003, mhux biss għaddew għexieren ta' snin (f'liema snin ovvjament Alfred Xerri ma kellux rimedju aċċessibbli), iżda tul tali snin saħansitra kien hemm bidla kemm fin-natura tal-art kif ukoll fil-prezz tas-suq relattiv u konsegwentement kellhom dritt jesiġu li jiġu kkumpensati (bħala suċċessuri ta' Alfred Xerri) għall-proprjetà bħal li kieku kienet se tiġi trasferita lill-istat versu l-prezz l-iktar viċin id-data meta ser isir il-ħlas effettiv.

»Jilmentaw ukoll illi art attigwa li tappartjeni lil terzi ġiet rivalutata bi benefiċċju ovvju lil terzi u li huma ma ġewx trattati bl-istess mod u għalhekk ġew diskriminati.

»B'hekk isostnu li ġew leżi d-drittijiet fondamentali tagħhom kif sanċiti fl-artikolu 1 Protokoll 1, fl-artikolu 6 u 14 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet Fondamentali u fl-artikolu 37, 39, u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

»… … …

»L-Avukat Ġenerali eċċepixxa preliminarjament li huwa mhux il-leġittimu kontradittur *… … …*

»… … …

»… … … din l-eċċezzjoni qiegħda tiġi milqugħa.

»… … …

»L-allegat ksur tad-dritt tas-smigħ xieraq kif protett taħt l-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u taħt l-artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem jirrigwarda l-perkors ta' 42 sena mid-dikjarazzjoni dwar l-esproprju sakemm ħareġ l-avviż għall-ftehim.

»Jirriżulta illi l-pubblikazzjoni tad-dikjarazzjoni tal-Gvernatur Ġenerali li l-art in kwistjoni kienet meħtieġa għal skop pubbliku saret fl-1961, u Alfred Xerri ġie notifikat b'tali dikjarazzjoni u bl-avviż għall-ftehim (fejn ġie offrut is-somma ta' Lm1,490 li huwa rrifjuta) fl-2003. Konsegwentement, fl-istess sena, il-Kummissarju tal-Artijiet fetaħ il-proċeduri quddiem il-Bord tal-Arbitraġġ dwar l-Artijiet (13/2003) li nqatgħu fl-2009, u l-appell relattiv ġie deċiż fl-2013.

»Ir-rikorrenti jilmentaw li d-drittijiet tagħhom ta' smigħ xieraq ġew mittiefsa billi għal 42 sena bejn l-1961 u l-2003 (meta l-Kummissarju tal-Artijiet iddeċieda li jattiva l-proċeduri tal-esproprjazzjoni) ma kienx hemm rimedju aċċessibbli għalihom (jew aħjar, għall-predeċessur fit-titolu tagħhom, Alfred Xerri). Jaċċennaw għall-fatt li dak iż-żmien skont il-Kapitolu 88 (Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet għal Skopijiet Pubbliċi) meta tinħareġ id-dikjarazzjoni tal-Gvernatur jew dikjarazzjoni presidenzjali ma kien hemm xejn li seta' jagħmel is-sid. Jispjegaw li wara li joħroġ l-avviż għall-ftehim, f'każ li l-kumpens ma jiġix aċċettat mis-sid, kien il-Kummissarju tal-Artijiet li jintavola l-proċeduri relativi quddiem il-Bord għall-Arbitraġġ dwar l-Artijiet.

»Meta Alfred Xerri ġie notifikat bl-avviż tal-ftehim fl-2003 u kkontesta l-kumpens offrut, il-Kummissarju tal-Artijiet intavola l-proċeduri quddiem il-Bord u allura f'dan ir-rigward ċertament li ma kien hemm l-ebda dewmien da parti tal-Kummissarju tal-Artijiet.

»Din il-qorti għalhekk jeħtieġ li tara jekk il-fatt li l-Kummissarju tal-Artijiet dam tnejn u erbgħin (42) sena minn meta saret id-dikjarazzjoni dwar l-esproprjazzjoni tal-art sakemm ħareġ l-avviż tal-ftehim, fih innifsu jammontax għal ksur tad-dritt ta' smigħ xieraq.

»… … …

»… … … l-artikolu [39(2) tal-Kostituzzjoni] mhux applikabbli fejn hemm dewmien fl-ikkompletar ta' atti amministrattivi.

»… … …

»Id-dritt għal smigħ xieraq kif sanċit taħt l-artikolu 6(1) tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem, *invece*, mhux limitat għal ċirko-stanzi fejn il-proċeduri quddiem tribunal jkunu diġà "mibdija".

»… … …

»Il-qorti tikkunsidra l-fatt li l-effett tad-dikjarazzjoni tal-Gvernatur jew tal-President li l-art hija meħtieġa għal skop pubbliku hi li għalkemm l-art tibqa' tas-sid sakemm isir it-trasferiment, huwa ikun eżawtorat minn kull jedd fuq tali art u dan għaliex awtomatikament il-pussess isir tal-gvern. … … …

»… … …

»Fiż-żmien tal-każ in kwistjoni ma kien hemm xejn x'seta' jagħmel is-sid tal-art in segwitu għad-dikjarazzjoni tal-esproprjazzjoni, u għalhekk kien jinkombi fuq il-Kummissarju tal-Artijiet li jistabbilixxi mingħajr dewmien min huma s-sidien tal-art u jagħmel dak kollu neċessarju biex dawn jiġu notifikati u offruti l-kumpens, u f'każ li ma jaċċettawx tali kumpens jipproċedi minnufih quddiem il-Bord tal-Arbitraġġ dwar l-Artijiet, għaliex mhux ġust li s-sidien tal-art jibqgħu f'limbu għaż-żmien kollu li kien jogħġbu jieħu l-Kummissarju tal-Artijiet.

»… … …

»Fid-dawl ta' dan kollu din il-qorti tikkonkludi li n-nuqqas ta' azzjoni da parti tal-Kummissarju tal-Artijiet mill-1961 sal-2003 biex jagħmel offerta jammonta għal ksur tal-artikolu 6(1) tal-Konvenzjoni Ewropea. Bid-dewmien tiegħu il-Kummissarju tal-Artijiet ċaħħad lil Alfred Xerri mid-dritt tiegħu għal smigħ xieraq in kwantu għal għexieren ta' snin ippriva lill-istess Xerri mill-aċċess (indirett) li kellu lejn qorti (il-Bord tal-Arbitraġġ dwar l-Artijiet) għad-determinazzjoni tad-drittijiet ċivili tiegħu.

»Issa neċessarjament tqum il-kwistjoni li l-artikolu 7 tal-Att tal-1987 dwar il-Konvenzjoni Ewropea jistipula li l-ebda ksur ta' drittijiet imwettaq qabel it-30 ta' April 1987 ma għandu jagħti lok għal teħid ta' azzjoni taħt dan l-Att u għalhekk din il-qorti tista' tqis biss ksur tal-artikolu 6(1) tal-Konvenzjoni b'effett biss mit-30 ta' April 1987. Madanakolllu anke jekk wieħed jibda jikkalkula ż-żmien minn wara din id-data, xorta waħda jibqa' l-fatt li kien hemm inattività da parti tal-Kummissarju tal-Artijiet għal sittax-il (16) sena, f'liema żmien Xerri wkoll ma kellux aċċess għal qorti biex jiddetermina d-drittijiet ċivili tiegħu, u għalhekk xorta ssib vjolazzjoni tal-artikolu 6(1).

»Għal dawn ir-raġunijiet kollha din il-qorti tasal għall-konklużjoni li għandhom raġun ir-rikorrenti jilmentaw li sofrew ksur tad-dritt għal smigħ xieraq taħt l-artikolu 6(1) tal-Konvenzjoni Ewropea (mill-1987 'il quddiem), iżda mhux ukoll taħt l-artikolu 39(2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

»Il-qorti mbagħad ikkunsidrat l-allegat ksur tad-dritt tal-proprjetà kif protett taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u taħt l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem.

»L-ilment tar-rikorrenti fir-rigward ta' dan l-allegat ksur jirrigwarda l-fatt li mill-1961 sal-2003 kien hemm bdil fin-natura tal-art u konsegwentement il-valur tagħha.

»Meta Alfred Xerri fl-2003 finalment ġie offrut is-somma ta' Lm1,490, huwa ikkontesta tali ammont u l-Kummissarju tal-Artijiet immedjatament fetaħ proċeduri quddiem il-Bord għall-Arbitraġġ tal-Artijiet. Il-periti maħtura mill-bord ivvalutaw l-art bħala waħda agrikola u *cioè* fl-ammont ta' €20,134, liema ammont ġie addottat mill-bord fis-sentenza mogħtija minnu fil-15 ta' Ottubru 2009. Din id-deċiżjoni ġiet konfermata mill-Qorti tal-Appell fit-29 ta' Novembru 2013.

»Ir-rikorrenti fin-nota tas-sottomissjonijiet tagħhom jilmentaw illi għalkemm mhux eskluż li l-gvern għandu dritt jesproprja art għal skopijiet pubbliċi, ta' dan it-teħid għandu jsir ħlas adegwat. Huma jargumentaw illi ladarba fir-rigward tal-art tagħhom kien fl-2003 meta mxew l-affarijiet, allura l-kumpens għandu jiġi kkalkulat abbażi tal-kundizzjoni tal-art u l-valur tagħha dak iż-żmien. Jaċċennaw għall-fatt li bejn l-1961 (meta saret id-dikjarazzjoni tal-esproprjazzjoni) u l-2003 (meta Alfred Xerri ġie offrut il-kumpens) kien hemm bidla fin-natura tal-art in kwistjoni minn waħda agrikola għal waħda fabbrikabbli u għalhekk isostnu li meta jsir il-ħlas tal-kumpens dan għandu jirrifletti n-natura tal-proprjetà u l-prezz tas-suq relattiv.

»… … …

»… … … id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 88 li taħtu tkun saret l-ordni tal-esproprjazzjoni huma kollha salvati bl-artikolu 47(9) milli jiksru l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

»… … …

»… … … m'hemmx dispożizzjoni simili għall-artikolu 47(9) fir-rigward ta' dan l-artikolu [l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll].

»… … …

»… … … il-fattur tal-kumpens meta tittieħed il-proprjetà ta' dak li jkun huwa fattur determinanti għall-qorti meta tiġi biex tiddeċiedi jekk

inżammx bilanċ bejn l-interess privat u l-interess ġenerali għall-finijiet ta' dan l-artikolu.

»Jeħtieġ għalhekk jiġi stabblit minn din il-qorti jekk l-ammont ta' €20,134 rappreżentanti l-valur tal-art esproprjata kif meqjusa bħala art agrikola (bl-interessi legali ta' 5% mid-data tat-teħid sad-data tal-kuntratt) iżommx dan il-bilanċ bejn l-interess privat u dak ġenerali.

»Kif fuq spjegat il-bażi tal-argument tar-rikorrenti f'dan ir-rigward hu li bejn l-1961 (meta l-art ġiet dikjarata esproprjata) u l-2003 (meta ġie offrut il-kumpens) inbidlet in-natura tal-art esproprjata u għalhekk isostnu il-kumpens li ġie offrut fl-2003 kellu jirrifletti n-natura tal-art fl-2003 u mhux fiż-żmien tad-dikjarazzjoni.

»Il-Perit Valentino fir-rapport tiegħu tal-5 ta' Diċembru 2002 qal hekk:

> »"Jirriżulta li l-art esproprijanda li hija proprjetà ta' Alfred Xerri … tħaddan superfiċi ta' *circa* sitt mija u ħamsa u sittin metri kwadri (665 m. kwad) ossia 0T.3S.5.78K. raba…..u *ai termini* tal-Ordinanza Dwar l-Akkwist ta' Proprjetà għal Skopijiet Pubbliċi, tali art esproprijanda tikkwalifika bħala art agrikola, u għaldaqstant, minn kalkoli li għamilt, nistma l-valur ta' l-istess art *Plot 2E* fis-somma ta' elf, erba' mija u disgħin liri Maltin libera u franka. (Lm1,490 *Freehold*)."

»Il-membri tekniċi fil-proċeduri quddiem il-Bord tal-Arbitraġġ dwar l-Artijiet 13/03 (deċiża fil-15 ta' Ottubru 2009) fir-rigward tal-istess art qalu hekk:

> "Qed jiġi preżenzjalment stmat li l-kumpens ġust, partikolarment tenut kont illi l-art in kwistjoni hija agrikola skont l-Ordinanza dwar l-Akkwist tal-Artijiet, huwa ta' Lm8,645, jew €20,134."

»Peter Mamo (impjegat mad-Dipartiment Proprjetà tal-Gvern bħala Assistent Direttur (Servizzi)) … … …xehed hekk:

> »"… tidher b'mod ċar illi tikkwalifika bħala art agrikola, kif korrettament deskritta fil-Gazzetta tal-Gvern. Din l-art ma kinitx tissodisfa r-rekwiżiti ta' art fabbrikabbli skont l-artikolu 18 tal-Kapitolu 88 tal-Liġijiet ta' Malta kif kienet *in vigore* fiż-żmien meta ġiet esproprjata l-art tar-rikorrenti, jiġifieri din l-art ma kellhiex fronteġġ fuq triq eżistenti, mhux sitwata f'żona mibnija u mhux f'distanza ta' inqas minn 91.5 metri kwadri minn żona mibniija, meta mkejla skont l-*axis* tat-triq. Dan jidher ukoll b'mod ċar meta wieħed iqis l-*aerial photographs* tal-Awtorità tad-Dwar l-Ambjent u l-Ippjanar tas-sena 1957 … … …"

»Fil-fatt mhemmx dubju u mhux ikkontestat li fiż-żmien li saret id-dikjarazzjoni l-art in kwistjoni kienet tikkwalifika bħala waħda agrikola. Però jekk wieħed iqabbel ir-ritratti tal-ajru tul is-snin 1957-1998 jinduna li fil-fatt in-natura l-art effettivament inbidlet. Fiż-żmien li ġie kkalkulat il-kumpens mill-Perit Valentino (2002) ma kinitx aktar agrikola, iżda *invece* waħda li tissodisfa r-rekwiżiti ta' art fabbrikabbli.

»… … … din il-qorti tikkonkludi li ma kienx sewwa li fis-sena 2002 il-Perit Valentino kkalkula l-valur tal-art abbażi ta' art agrikola. U daqstant ieħor kien inġust meta sussegwentement il-periti membri tal-Bord tal-Arbitraġġ dwar l-Artijiet ukoll qisu l-art bħala agrikola, anke jekk stmawha bil-valur ta' art agrikola aktar in konformi maż-żmien li fih għamlu r-rapport.

»Notevoli hija l-istima tal-Perit Michael Schembri, li fuq struzzjonijiet tal-intimat il-Kummissarju tal-Artijiet fil-5 ta' Diċembru 2014 iffissa l-valur tal-proprjetà in kwistjoni bil-kejl ta' 665mk (liema proprjeta` tifforma parti minn Triq il-Ħajt Ruman) "bħala art fabbrikabbli fit-termini tal-Ordinanza dwar l-Akkwist tal-Artijiet u … hija stmata għall-valur ta' mitejn u sebgħin €270,000".

»Għal dawn ir-raġunijiet kollha din il-qorti tikkonkludi li jekk il-proprjetà in kwistjoni effettivament tiġi trasferita lill-gvern għall-ammont ta' €20,134 (u imgħax ta' 5%) dan ikun jammonta għal ksur tad-dritt fundamentali tar-rikorrenti għall-proprjetà taħt l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll u l-artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea, iżda mhux ukoll taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

»Dwar diskriminazzjoni abbażi tal-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem, ir-rikorrenti fir-rikors promutur tagħhom jilmentaw illi l-art attigwa għal dik odjerna li tappartjeni lil terzi ġiet rivalutata b'benefiċċju ovvju lil terzi u ladarba huma ma ġewx trattati bl-istess mod isegwi li ġew diskriminati.

»… … …

»… … … skont il-Kostituzzjoni d-diskriminazzjoni illeċita trid tkun minħabba waħda mir-raġunijiet elenkati fl-artikolu 45(3), iżda taħt l-artikolu 14 tal-Konvenzjoni il-lista ta' raġunijiet mhix waħda tassattiva.

»… … …

»Il-qorti għalhekk jeħtiġilha tiddetermna jekk saritx diskriminazzjoni fil-konfront tar-rikorrenti in kwantu art attigwa li tappartjenti lil terzi allegatament ġiet rivalutata b'benefiċċju ovvju lilhom.

»… … …

»Dwar l-art tas-suċċessuri ta' Giovanni Zammit li nbigħet lill-gvern fl-2003, fl-atti tal-bord Alfred Xerri kien esebixxa kopja ta' kuntratt ta' akkwist datat 21 ta' Lulju 2003 fir-rigward ta' art fl-istess inħawi ta' dik tar-rikorrenti li permezz ta' tali kuntratt inbigħet mis-suċċessuri ta' ċertu Giovanni Zammit lill-gvern. Il-kejl huwa indikat bħala 615 m.k. u l-prezz ta' Lm27,800. L-istess kuntratt ġie ukoll ippreżentat fl-atti odjerni.

»Fix-xiehda tiegħu Herman Borg (*Principal Technical Officer* fid-Dipartiment tal-Artijiet) xehed dwar id-dikjarazzjoni tal-esproprjazzjoni tal-1961. Huwa ippreżenta numru ta' pjanti fosthom il-pjanta immarkata Dok HB331. Fuqha hemm indikat li l-parti 4D (li hija parti mill-art indikata (4) fuq il-pjanta relattiva għall-esproprjazzjoni tal-1961, u liema art, bħall-bqija tal-artijiet li ġew esproprjati, kienet dikjarata bħala waħda agrikola) hija proprju l-art oġġett tal-kuntratt tal-21 ta' Lulju 2003.

»Għalkemm din l-art li nbiegħet fl-2003 mhux eżattament "attigwa" għall-art tar-rikorrenti, hija viċin ħafna tagħha u t-tnejn jidher li kienu jiffurmaw parti minn artijiet oġġett tad-dikjarazzjoni tal-esproprju tal-1961: tas-suċċessuri ta' Giovanni Zammit kienet fil-parti indikata (4) u dik tar-rikorrenti fil-parti indikata (2). Iż-żewġ porzjonijiet (2) u (4) kienu dikjarati fid-dikjarazzjoni tal-esproprjazzjoni tal-1961 bħala agrikoli. Inċidentalment il-kejl tal-art ta' Zammitijiet li nbiegħet fl-2003 u l-kejl tal-art mertu tal-kawża odjerna huwa qrib: dik tar-rikorrenti tkejjel 655 m.k. u dik tal-familja Zammit tkejjel 615 m.k.

»Ma jistax ma jiġix osservat li hemm diskrepanza qawwija bejn il-prezz ta' Lm27,800 li tħallas fis-sena 2003 lil familja Zammit għall-art tagħhom ta' 615 m.k., u l-ammont ta' Lm1,490 li ġie offrut lil Alfred Xerri għall-biċċa art tiegħu tal-kejl ta' 655 m.k. fl-2003 permezz tal-avviż ta' ftehim (li imbagħad wara l-proċeduri quddiem il-bord li spiċċaw fl-2009 ġiet rivalutata għal €20,134 (Lm8,641)).

»Alfred Xerri kien ilmenta dwar dan il-każ waqt il-proċeduri quddiem il-bord, u fin-nota tas-sottomissjonijiet tiegħu tat-2 ta' Ġunju 2009, il-Kummissarju tal-Artijiet f'dan ir-rigward kien argumenta illi l-art ta' Zammit hija "dikjarata fabbrikabbli skont it-termini tal-Kap 88" filwaqt li l-art ta' Alfred Xerri hija "dikjarata agrikola skont it-termini tal-Kap 88". Kif ġie diġà spjegat però, iż-żewġ artijiet jifformaw parti minn artijiet li kienu dikjarati agrikoli fuq l-istess avviż tal-1961 u għalhekk jidher li għandhom raġun ir-rikorrenti jilmentaw li kien hemm rivalutazzjoni b' benefiċċju għal terzi.

»Fil-fehma ta' din il-qorti dan huwa każ fejn persuni f'sitwazzjonijiet simili ġew trattati b'mod differenti u din il-qorti ma ssib ebda raġuni valida li tiġġustifika dan it-trattament differenti.

»Għalhekk hija tal-fehma li tirriżulta diskriminazzjoni a tenur tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem. In kwantu ma tirriżultax ir-raġuni għaliex seħħet tali diskriminazzjoni, din il-qorti ma ssibx li kien hemm diskriminazzjoni taħt l-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.«

6. Il-konvenuti appellaw b'rikors tal-31 ta' Ottubru 2016 li għalih l-atturi wieġbu, b'appell inċidentali, fl-14 ta' Novembru 2016. Il-konvenuti wieġbu għall-appell inċidentali fil-25 ta' Novembru 2016.

7. L-ewwel aggravju tal-konvenuti jolqot dik il-parti tas-sentenza li sabet li d-dewmiwn bejn it-teħid tal-art u l-ħlas tal-kumpens huwa bi ksur tal-art. 6 tal-Konvenzjoni (iżda mhux ukoll tal-art. 39 tal-Kostiutuzzjoni). L-aggravju ġie mfisser hekk:

»… l-ewwel aggravju tal-appellanti jikkonsisti mill-fatt li … l-ewwel onorabbli qorti kienet skorretta meta ikkonkludiet fiċ-ċirkostanzi odjerni li d-dewmien sakemm ħareġ l-avviż għall-ftehim jammonta għal-vjolazzjoni tad-dritt fundamentali tar-rikorrenti għal smigħ xieraq kif sanċit fl-artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea mill-1987 'il quddiem *stante* li kif ben irriteniet l-ewwel qnorabbli qorti meta ikkunsidrat:

> »"Meta Alfred Xerri ġie notifikat bl-avviż tal-ftehim fl-2003 u kkontesta l-kumpens offrut, il-Kummissarju tal-Artijiet intavola l-proċeduri quddiem il-Bord u allura f'dan ir-rigward ċertament li ma kien hemm l-ebda dewmien da parti tal-Kummissarju tal-Artijiet."«

8. Il-kwistjoni iżda hija mhux jekk kienx hemm dewmien bejn meta nħareġ l-avviż għal ftehim u meta nbdew il-proċeduri quddiem il-Bord ta' Arbitraġġ, iżda kienx hemm dewmien bejn l-1987 – meta daħal fis-seħħ l-art. 6 tal-Konvenzjoni – u meta jitħallas il-kumpens għat-teħid tal-art, li sallum għadu ma tħallasx. Ma jistax ikun serjament kontestat illi dewmien mill-1987 sallum huwa dewmien li ma jistax ikun ġustifikat.

9. L-ewwel aggravju huwa għalhekk miċħud.

10. L-atturi fit-tweġiba tagħhom għal dan l-aggravju jgħidu illi ż-żmien għandu jibda jgħaddi mhux mill-1987 (meta daħal fis-seħħ l-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea [Kap. 319]) iżda minn meta ġew *de facto* mċaħħda mit-tgawdija tal-art fl-1961:

> »F'dan ir-rigward l-esponenti jirrilevaw illi fuq dan l-aspett għalkemm il-qorti kienet korretta meta kkonkludiet li bejn l-1987 u l-2003 kien hemm dewmien inaċċettabbli, xorta waħda l-eżami tagħha kellu jmur lura sa Jannar 1967 u dan anke fid-dawl tal-pronunzjament tal-Qorti Ewropea in materja.«

11. Dan ma huwiex korrett. Il-Qorti Ewropea tapplika l-Konvenzjoni iżda l-qorti domestika tapplika l-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea ["Kap. 319"] li jgħid espressament illi:

> »**7.** Ebda ksur tal-artikoli 2 sa 18 (inklużi) tal-Konvenzjoni jew tal-Artikoli 1 sa 3 (inklużi) tal-Ewwel Protokoll li jsir qabel it-30 ta' April 1987 … … … ma għandu jagħti lok għal xi azzjoni taħt l-artikolu 4 [tal-Kap. 319].«

12. Inċidentalment jingħad ukoll (*obiter* għax ma sar ebda appell dwar hekk) illi din il-qorti ma taqbilx mal-ewwel qorti meta din qalet illi l-art. 39 ma japplikax f'ċirkostanzi bħal dawk tallum billi ma kienx hemm proċeduri ġudizzjarji għaddejjin bejn meta ttieħdet l-art u meta l-

Kummissarju fetaħ il-proċeduri quddiem il-Bord ta' Arbitraġġ fl-2003. L-art. 39 iħares ukoll id-dritt ta' aċċess għal qorti u jekk l-atturi kienu mċaħħda minn dak l-aċċess bejn l-1961 u l-2003 dan kien ikun bi ksur ukoll tal-art. 39 tal-Kostituzzjoni. Dan qiegħed jingħad mhux biex jifforma parti mid-deċiżjoni ta' din il-qorti billi ma sar ebda appell dwar hekk, iżda biss biex ma jinħolqux preċedenti ħżiena.

13. It-tieni aggravju jolqot il-konklużjoni tal-ewwel qorti li kien hemm diskriminazzjoni bi ksur tal-art. 14 tal-Konvenzjoni u ġie mfisser hekk:

> »… it-tieni aggravju tal-appellanti jikkonsisti mill-fatt li … l-ewwel onorabbli qorti … kienet skorretta meta sabet ksur tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea *stante* li ċ-ċirkostanzi tal-każ ma jirrappreżentaw l-ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tal-appellati *ai termini* tal-imsemmi artikolu peress li … l-kumpens dovut lir-rikorrenti appellati diġà kien ġie iffissat mill-Bord kompetenti u ikkonfermat mill-Qorti tal-Appell fid-29 ta' Novembru 2013. Fil-fatt, kif ben ikkunsidrat l-ewwel onorabbli qorti:
>
>> »"Il-periti maħtura mill-bord ivvalutaw l-art bħala waħda agrikola u *cioè* fl-ammont ta' €20,134, liema ammont ġie addottat mill-bord fis-sentenza mogħtija minnu fil-15 ta' Ottubru 2009. Din id-deċiżjoni ġiet konfermata mill Qorti tal-Appell fit-29 ta' Novembru 2013."
>
> »Illi l-appellanti jissottomettu li … fiż-żewż każijiet imsemmija fid-deċiżjoni appellata, it-trattament kien differenti minħabba li l-fattispeċi tal-każijiet kienu differenti u dana *stante* li minkejja li ż-żewġ porzjonijiet tal-art kienu t-tnejn mittieħda mill-pussess tas-sidien tagħhom permezz tal-istess dikjarazzjoni tal-Gvernatur Ġenerali tal-1961, ma jfissirx li ż-żewġ porzjonijiet tal-art jistgħu jitqiesu li kienu l-istess. Fl-umli fehma tal-appellanti, l-ewwel onorabbli qorti naqset milli tagħmel din id-distinzjoni.«

14. L-atturi wieġbu hekk:

> »… il-qorti fil-prim'istanza fliet il-fatti sew u waslet għall-konklużjoni illi meta ħarġet id-dikjarazzjoni tal-Gvernatur Ġenerali fl-1961 fejn kien hemm elenku sħiħ ta' artijiet, l-art tal-familja Zammit (fejn kien hemm involut l-*ex*-Ministru Ninu Zammit) sussegwentement ġiet trattata b'mod totalment differenti mill-art tal-esponenti. Saħansitra fil-konfront tal-familja Zammit, kienet ħarġet dikjarazzjoni presidenzjali ġdida u l-proprjetà kienet ġiet rivalutata u dan b'benefiċċju kbir għall-istess familja Zammit.
>
> »Il-qorti tal-prim'istanza ġustament ikkonkludiet:

> »"fil-fehma ta' din il-qorti dan huwa każ fejn persuni f'sitwazzjonijiet simili ġew trattati b'mod differenti u din il-qorti ma ssib l-ebda raġuni valida li tiġġustifika dan it-trattamenti differenti."

»Fir-rikors tal-appell ma nġabu l-ebda argumenti dwar l-eżami dettaljat li għamlet l-ewwel onorabbli qorti dwar ix-xiehda u kulma semmew l-appellanti huwa "ma jfissirx li żewġ porzjonijiet ta' art jistgħu jitqiesu li kienu l-istess. Fl-umli fehma tal-appellanti, l-ewwel onorabbli qorti naqset milli tagħmel din id-distinzjoni".

»Iżda bir-rispett kollu għall-appellanti, l-ewwel onorabbli qorti semgħet il-provi *viva voce* u kellha opportunità tivvaluta l-komportament tax-xhieda kif ukoll teżamina fid-dettal id-dokumenti li ġew eżebiti u mis-sentenza appellata jidher iili l-qorti fil-prim'istanza għamlet skrutinju dettaljat tal-atti kollha u l-esponenti umilment jissottomettu illi l-aggravju kif formolat ma jindika l-ebda fatt jew argument li b'xi mod jindika li l-konklużjonijiet raġġunti mill-ewwel onorabbli qorti setgħu kienu żbaljati.«

15. Kien hemm trattament differenti bejn l-atturi u terzi għax l-art tal-atturi tqieset li hija agrikola waqt li dik ta' terzi tqieset art li tista' tinbena. Is-sitwazzjonijiet għalhekk ma kinux "simili". Biex sabet illi trattament differenti ngħata lil persuni "f'sitwazzjonijiet simili" l-ewwel qorti effettivament ikkonvertiet ruħha f'qorti tat-tielet grad biex tqis mill-ġdid il-konklużjoni tal-Bord ta' Arbitraġġ u tal-Qorti tal-Appell illi l-art tal-atturi kellha tibqa' titqies art agrikola, biex tgħid illi dik l-art, bħall-art ta' terzi, kellha titqies bħala art li tista' tinbena. Iżda ma hijiex il-funzjoni tal-qorti ta' kompetenza kostituzzjonali li sservi ta' qorti ta' appell mid-deċiżjonijiet tal-Qorti tal-Appell u, ladarba f'dawn il-proċeduri ma ġietx impunjata l-liġi li bis-saħħa tagħha l-art tal-atturi tqieset bħala art agrikola, id-deċiżjoni ġudizzjarja li l-art tassew hija waħda agrikola għandha torbot. Wara kollox, il-fatt li biċtejn art jinsabu fl-istess inħawi ma jfissirx bilfors li t-tnejn jistgħu jinbnew; bl-istess kriterju l-art kollha tista' tinbena, għax kull biċċa art hija qrib ta' oħra li hija qrib ta' oħra li hija qrib ta' oħra *etc.* li tista' tinbena: jekk A tista' tinbena mela B li hija qrib tagħha tista' tinbena; Ċ li hi qrib ta' B li, għax qrib ta' A, tista'

tinbena, tista' allura tinbena hi wkoll, u D tista' tinbena għax hi qrib ta' Ċ, *e così via*.

16. Għalhekk ma huwiex korrett li tgħid illi l-atturi, sidien ta' art li taħt il-liġi titqies art agrikola, u terzi, sidien ta' art li taħt il-liġi titqies art li tista' tinbena, huma "f'sitwazzjonijiet simili".

17. Tassew illi hemm l-istima tal-5 ta' Diċembru 2014 tal-Perit Schembri[1] li wkoll saret fuq struzzjonijiet tal-Kummissarju għall-għanijiet tal-istess Kap. 88, iżda dik l-istima ma għandhiex titqies li tegħleb l-istima magħmula mill-Periti Arkitetti membri tal-Bord ta' Arbitraġġ li ġiet, biex ngħidu hekk, "kanonizzata" b'sentenza ġudizzjarja.

18. Dan l-aggravju għalhekk għandu jintlaqa'.

19. It-tielet aggravju jolqot il-valur mogħti lill-art mill-ewwel qorti. Il-konvenuti fissru l-aggravju hekk:

> »… … … jirriżulta ċar mill-provi prodotti in atti li t-teħid sar skont il-liġi (Kap. 88), sar għal għan leġittimu ta' skop pubbliku u l-kwistjoni tal-proporzjonalità tal-kumpens għat-teħid kienet ġiet ukoll determinata meta ġie stabbilit il-valur fis-suq tal-art espproprijata permezz tad-deċiżjoni tal-onorabbli Qorti tal-Appell tad-29 ta' Novembru 2013, liema deċiżjoni *del resto* llum hija *res judicata*. Fil-fatt, qatt ma ġie kontestat li l-art in kwistjoni ttieħdet fl-interess pubbliku u li l-istess teħid sar għal skopijiet leġittimi skont il-provvedimenti tal-Kap 88. *Inoltre*, il-fatt li l-art in kwistjoni kienet agrikola meta ttieħdet u li l-kumpens dovut fuq l-art in kwistjoni hu ta' għoxrin elf, mija u erbgħa u tletin Euro (€20,134), apparti l-imgħax ta' 5% mid-data tad-dikjarazz-joni tal-Gvernatur sad-data tal-akkwist effettiv hu fatt stabbilit mill-onorabbli Qorti tal-Appell perrnezz tal-imsemmrja deċiżjoni. Għaldaqs-tant, fl-umli fehma tal-appellanti, ir-rimedju mogħti mill-ewwel onorabbli qorti kien fi kwalunkwe każ eċċessiv u sproporzjonat għall-fatti u ċ-ċirkostanzi tal-każ meta wieħed jikkunsidra li fiċ-ċirkoslanzi odjerni meta ttieħdet l-art in kwistjoni kienet art agrikola u effettivament ittieħdet u intużat għal skop pubbliku. … … …
>
> »… … …

---

[1] *Fol.* 182 tal-proċess tal-ewwel qorti.

»… … … l-appellanti jissottomettu wkoll li bid-dovut rispett l-ewwel onorabbli qorti kienet skorretta meta ikkunsidrat li, peress li mal-medda tas-snin l-art saret fabbrikabbli, allura kellu jittieħed in kunsiderazzjoni l-valur tal-art bħala art fabbrikabbli. … … . din l-interpretazzjoni ma ssibx sostenn fil-provvedimenti tal-Kap. 88 fejn il-leġislatur jagħmilha ċara li l-kumpens għandu jiġi kalkolat a bażi tan-natura li tkun klassifikabbli l-art fil-mument li jittieħed il-pussess tal-art in kwistjoni mill-gvern u ma' dan il-kumpens għandu jiżdied l-imgħax bil-5% mid-data tat-teħid sad-data tal-akkwist effettiv, u dan preċiżament sabiex jikkumpensa lis-sidien għal kwalunkwe dewmien amministrattiv tal-awtorità konċernata;

»Illi l-appellanti jissottomettu li … l-kalkolazzjoni tal-kumpens a bażi tas-suq ta' art fabbrikabbli tal-2014 hija waħda irrelevanti *stante* li ma tirriflettix l-intenzjoni tal-leġislatur tal-provvedimenti tal-Kap 88, senjatament li l-art li tiġi espproprijata għandha tiġi kumpensata a bażi tan-natura taghha fil-mument tat-teħid taghha u *cioè* f'dan il-każ bħala art agrikola. Fil-fatt, fis-sentenza mogħtija mill-Qorti Ewropea dwar id-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fl-ismijiet <u>Schembri and others *v.* Malta</u>, il-Qorti Ewropea kkonkludiet li

> »"the sum to be awarded to the applicants should be calculated on the basis of the value of the land at the time of the taking, to be converted to the current value to offset the effects of inflation, plus simple statutory interest applied to the capital progressively adjusted."

»B'hekk il-Qorti Ewropea ddikjarat li f'każijiet simili l-kumpens għandu jinħadem fuq il-valur tal-art fiż-żmien tat-teħid tal-proprjetà li mbagħad għandu jiġi aġġustat skont l-indiċi tal-inflazzjoni;

»Illi għalhekk l-appellanti jissottomettu li fi kwalunkwe każ l-istima tal-art ikkalkulata bħala art fabbrikabbli fl-2014 għall-ammont ta' mitejn u sebgħin elf Euro (€270,000) hi irrelevanti għall-proċeduri odjerni *stante* li tali stima ma ssib ebda riskontru fil-provvedimenti tal-Kap. 88 li għandhom jiġu applikati għaċ-ċirkostanzi odjerni.«

20. L-atturi wieġbu u ressqu appell inċidentali, għax jidhrilhom li l-art tiswa aktar minn kemm qalet l-ewwel qorti:

»»t-tielet aggravju jirrigwarda l-*quantum* tal-kumpens ta' €270,000. L-appellanti jsostnu li l-kumpens stabbilit mill-Bord tal-Arbitraġġ dwar l-Artijiet kif konfermat mis-sentenza tal-Qorti tal-Appell huma suffiċjenti u jikkostitwixxi *res judicata*.

»Qabel xejn jingħad illi fil-każ odjen ma kienx hemm *res judicata*. Biex ikun hemm *res judicata* jrid ikun hemm *eadem res*, *eædem personæ* u *eadem causa litigandi*. Għalkemm f'din il-kawża hemm l-istess partijiet u waħda mill-kwistjonijiet hija kemm għandu jkun il-kumpens tal-art, il-veru vertenza mertu ta' din il-kawża hija vertenza li ġiet indirizzata l-ewwel darba mill-ewwel onorabbli qorti u ma kinetx ġiet konsiderata qabel.

»Din hija vertenza dwar l-aspetti ta' indoli kostituzzjonali. La l-Bord tal-Arbitraġġ u lanqas il-Qorti tal-Appell warajha ma indirizzaw dawn l-ilmenti u konsegwentement ma jistax jingħad li hemm *res judicata*.

»Apparti dan, fir-rigward tal-valur, il-qorti in prim'istanza ġustament ikkonkludiet illi bejn l-1961 u l-2003 kien hemm kambjament sħiħ fin-natura tal-art illi, għalkemm jista' jkun li fl-1961 din kienet agrikola, m'hemmx dubju li fl-2003 din kienet art fabbrikabbli.

»Ma' dan l-esponenti jżidu illi anke meta ttieħed il-pussess fiżiku tal-art fl-1993/1994 din l-art kienet ukoll meqjusa bħala fabbrikabbli.

»Normalment meta wieħed imur jixtri xi oġġett jew proprjetà, fl-istess ħin tal-bejgħ ikun hemm trasferiment tal-pussess u l-ħlas tal-prezz. Fil-każ odjern, minħabba li huwa każ ta' esproprju, il-gvem ħa l-pussess legali fl-1961, il-pussess fiziku fl-1993 u sal-lum għadu ma ħallasx il-prezz tal-art.

»L-esponenti jikkontendu illi l-prezz għandu jkun tal-art skond in-natura u skond il-prezz li jkun viġenti fil-mument li jsir kuntratt ta' bejgħ u l-ħlas tal-prezz.

»Wieħed itakkar illi skond l-art. 10 tal-Kap. 364 (*Duty on Documents Act*) u l-art. 5A tal-Kap. 123 (*Income Tax Act*) kemm għal skopiet ta' *capital gains* kif ukoll għal skopijiet ta' "boll" il-Kummissarju tat-Taxxi Interni għandu d-dritt jesiġi l-ħlas ta' taxxi skond il-valur tal-art fid-data tal-kuntratt ta' bejgħ. F'sitwazzjoni opportuni għandu d-dritt jesiġi kemm taxxa addizzionali kif ukoll multa jekk isib li dan huwa baxx.

»F'dan ir-rigward l-esponenti jissottomettu li huma m'għandhomx jiġu preġudikati bil-fatt li dan huwa bejgħ forzat. Dan huwa kollu kwistjoni ta' bilanċ u proporzjon. Ġalararba hemm esproprju ma jfissirx li d-drittijiet tal-individwu għandhom jiġu miġjuba fix-xejn jew kważi fix-xejn kif donnu qegħdin isostnu l-appellanti.

»Mingħajr preġudizzju għas-suespost, anke jekk il-qorti kellha tieħu *cut off date* is-sena 2003, *cioè* d-data meta ntbagħtet in-*notice to treat*, anke f'dak il-mument l-art kinet fabbrikabbli.

»Il-prezz tal-art jiġi determinat minn żewġ fatturi - 1) in-natura tal-art; u 2) il-prezz tas-suq ta' dik it-tip ta' proprjetà.

»Fil-każ odjem il-Kummissarju tal-Artijiet qed isostni illi n-natura għandha tkun dik determinata fl-1961 bil-prezz tal-2003. Dan huwa abbuż u jledi severament id-drittijiet fondamentali tal-esponenti. Bejn l-1961 sal-1993 il-gvern m'għamel assolutament xejn. Fl-1993, meta l-gvem daħal fl-art, l-art kienet fabbrikabbli u għalhekk, almenu, in-natura tal-art għandha tiġi determinata fil-mument meta jittieħed il-pussess fiziku.

»L-esponenti jissottomettu illi f'dan ir-rigward il-qorti fil-prim'istanza kienet korretta u tali ħsieb jagħmel sens.

»Għar-rigward tal-prezz ta' kemm tiswa art fabbrikabbli, il-qorti fil-prim'istanza fl-opinioni tal-esponenti kienet konservattiva u hawn qed isir appell inċidentali. F'din il-kawża hemm tliet stimi u *cioè*:

»1. stima ta' €279,525 (il-prezz li oriġinarjament kienu qegħdin jitolbu l-esponenti meta rrispondew in-*notice to treat*;

»2. stima ta' €270,000 tal-Perit Michael Schembri (*ex parte*) li ġie inkarigat mill-Kummissarju tal-Artijiet waqt il-proċeduri odjerni;

»3. stima mill-Perit Johan Farrugia (*ex parte*) ta' €295,000 li ġie inkarigat mill-esponenti.

»Il-qorti addottat l-inqas stima, iżda bir-rispett kollu, *stante* li kien hemm żewġ stimi *ex parte*, wiehed ta' €270,000 u ieħor ta' €295,000, l-esponenti jissottomettu illi l-ewwel onorabbli qorti kellha almenu tieħu l-linja medjana u tagħżel it-triq tan-nofs bejniethom, u f'dan ir-rigward l-esponenti qegħdin jappellaw inċidentalment u jitolbu illi l-ammont likwidat mill-ewwel onorabbli qorti għandu jiġi awmentat kif fuq ingħad.

»Għar-rigward tal-interessi, l-appellanti qegħdin isostnu illi l-interessi stipulati mill-Kapitolu 88 huma suffiċjenti.

»F'dan ir-rigward l-esponenti ma jaqblux mal-appellanti iżda wkoll qegħdin javallaw ruħhom minn din ir-risposta u jinterponu appell inċidentali.

»Skond il-Kapitolu 88, u senjatament b'rizultat tal-emendi tal-Att I u l-Att III tal-2006, l-interessi jinħadmu bil-5% fuq l-*average price* bejn il-prezz indikat fin-*notice to treat* (ċirka €3,500) u l-prezz stabbilit mill-bord (ċirka €20,000) li jġibu ċirka €11,750 bir-rata ta' 5% u dan l-imgħax jibda jgħaddi minn dakinhar meta jittieħed il-pussess fiżiku (1993/1994) sad-data ta' meta l-proprjetà tgħaddi għand il-gvem. F'dan il-każ ma saritx Dikjarazzjoni Presidenzjali oħra u għalhekk sal-lum il-ġumata l-proprjetà għadha tgħajjat lill-esponenti.

»L-esponenti jissottomettu illi, għar-raguni fuq imsemmija, il-qorti kellha tgħaddi għal kundanna ta' ħlas tal-interessi fuq id-differenza bejn is-somma minnha likwidata (jew somma awmentata minn din l-onorabbili qorti) u dak likwidat mill-Bord u dan għal perijodu mis-sena 1993 u mhux tibdihom mis-sena 2014.

»Għaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett illi apparti illi l-aggravju għandu jiġi miċħud, jitolbu wkoll illi din l-onorabbli qorti tilqa' dan l-appell inċidental fis-sens illi tordna illi l-interessi bir-rata ta' 5% għandhom jiddekorru mis-sena 1993 sad-data ta' ħlas effettiv fuq l-ammont likwidat aktar 'il fuq.«

21. Il-kontestazzjoni ma hijiex dwar jekk it-teħid sarx taħt liġi għal għanijiet pubbliċi, iżda jekk il-kumpens kienx wieħed xieraq u proporzjonat.

22. Is-sottomissjonijiet tal-atturi u l-konklużjoni tal-ewwel qorti dwar il-kumpens huma msejsa fuq il-konsiderazzjoni li, għax igħidu li llum l-art tista' tinbena, mela għandha tiġi stmata bħala art li tista' tinbena mhux bħala art agrikola, kif kienet meta effettivament ittieħdet mill-gvern. Iżda, kif ingħad ukoll fil-każ ta' Schembri *et* ċitat mill-konvenuti, il-waqt relevanti hu l-waqt meta l-art effettivament tittieħed, mhux il-waqt tallum. Li ma kienx hekk, is-sidien li titteħdilhom l-art għal skop pubbliku jiġu jieħu vantaġġ mill-awment fil-valur tal-art minħabba fl-

iskop pubbliku li għalih tkun ittieħdet, għax l-art tista' bis-saħħa ta' hekk tiġi art li tista' tinbena fejn qabel kienet agrikola.

23. Ġà rajna wkoll illi l-kwistjoni jekk fil-waqt relevanti l-art kinitx waħda agrikola jew fabbrikabbli nqatgħet fi proċeduri ġudizzjarji li dawn il-proċeduri tallum ma humiex appell minnhom. Dik id-deċiżjoni dwar in-natura ta-art ittieħdet bis-saħħa ta' liġi li ma ġietx impunjata f'dawn il-proċeduri tallum: l-atturi ma humiex qegħdin jallegaw illi l-kriterji taħt il-Kap. 88 kienu bi ksur tal-jedd għat-tgawdija tal-proprjetà; qegħdin igħidu biss illi d-deċiżjoni taħt dawk il-kriterji kellha tkun differenti. Huwa għalhekk li din il-qorti qiegħda tgħid illi l-atturi qegħdin effett-ivament ifittxu li jagħmlu t-tieni appell mid-deċiżjoni tal-Bord ta' Arbitraġġ. Għalhekk, għalkemm huwa minnu li d-deċiżjoni tal-Bord ta' Arbitraġġ u tal-Qorti tal-Appell ma hijiex *res iudicata* għall-għanijiet tal-kwistjoni kostituzzjonali, madankollu d-deċiżjoni li l-art kienet waħda agrikola fil-waqt relevanti hija deċiżjoni li tiswa u li torbot.

24. Fil-fehma tal-qorti, għalhekk, il-valur ta' għoxrin elf, mija u erbgħa u tletin Euro (€20,134) mogħti mill-Bord ta' Arbitraġġ u konfermat mill-Qorti tal-Appell huwa wieħed xieraq meta tqis illi l-art kienet waħda agrikola fiż-żmien relevanti, b'dan iżda li, kif osservat il-Qorti Ewropea fil-każ ta' Schembri *et*, din iċ-ċifra għandha tiġi aġġornata għall-valuri tallum biex tagħmel tajjeb għat-tnaqqir fil-valur tal-flus minħabba l-inflazzjoni. Fl-2003, meta saret l-istima, l-indiċi ta' inflazzjoni pubblikat taħt l-Ordinanza li tneħħi l-Kontroll tad-Djar ["Kap. 158"] kien ta' 646.84, u fl-2016 (l-aktar ċifra reċenti) kien ta' 838.29. Għalhekk is-

somma ta' għoxrin elf, mija u erbgħa u tletin Euro (€20,134) aġġornata għall-valuri tallum tiġi sitta u għoxrin elf u tlieta u disgħin euro u wieħed u għoxrin ċenteżmu (€26,093.21)[2].

25. Dwar l-imgħaxijiet, dawn għandhom jibdew jgħaddu minn meta l-art ittieħdet mill-gvern billi kien minn dakinhar li l-atturi ġew imċaħħda mit-tgawdija tagħha. Naturalment, l-imgħaxijiet ma għandhomx igħaddu mill-bidunett fuq is-somma ta' sitta u għoxrin elf u tlieta u disgħin euro u wieħed u għoxrin ċenteżmu (€26,093.21) għax l-art ma kinitx mill-bidunett tiswa daqshekk. Kif ingħad ukoll fil-każ ta' <u>Schembri *et*</u>, għandu jgħaddi "*simple statutory interest applied to the capital progressively adjusted*". Il-metodu li jrid il-Kap. 88 huwa kompromess raġonevoli li jpatti għal dan il-fattur u l-qorti għalhekk ma tarax li dan il-metodu ma għandux jiġi applikat.

26. Il-qorti għalhekk tiddisponi minn dan l-aggravju u mill-appell inċidentali billi tgħid illi l-kumpens għandu jkun ta' sitta u għoxrin elf u tlieta u disgħin euro u wieħed u għoxrin ċenteżmu (€26,093.21) bl-imgħaxijiet minn meta l-art ittieħdet mill-gvern maħdum kif igħidu u jridu d-dispos-izzjonijiet tal-Kap. 88.

27. Ngħaddu issa għar-raba' aggravju tal-konvenuti, li jolqot il-kumpens mhux għat-teħid tal-art iżda għall-ksur tad-dritt għal smigħ fi żmien raġonevoli. Rajna li ma għandux jitħallas ukoll kumpens minħabba diskriminazzjoni billi ma kien hemm ebda diskriminazzjoni. L-aggravju ġie mfisser hekk:

---

2 €20,134 ÷ 646.84 × 838.29 = €26,093.21.

»… … … għar-ragunijiet kif indikati fl-ewwel tliet aggravji tal-esponenti, l-ebda kumpens m'hu dovut lill-appellati minħabba l-allegat ksur tad-drittijiet tagħhom *stante* li fiċ-ċirkostanzi odjerni – fejn id-deċiżjoni dwar il-kumpens, *oltre* l-imgħax legali ikkalkulat bil-5% fuq il-medja bejn il-valur tal-proprjetà hekk kif offrut mill-esponent appellant permezz tal-avviż ta' ftehim u dak il-prezz hekk kif stabbilit mill-Bord ta' Arbitraġġ dwar Artijiet, liema imgħax hu dovut mid-data minn meta l-Gvern ta' Malta jieħu pussess tal-proprjetà sa dik id-data meta tiġi akkwistata (Skeda 3 tal-Kap. 88), mogħtija mill-onorabbli Qorti tal-Appell hija llum *res judicata* – għalhekk l-ebda danni morali m'huma dovuti lill-appellati fil-każ odjern;

»Illi *se mai* jekk din l-onoroabbli qorti jidrilha li għandha ssib vjolazzjoni tal-artikoli 6, 14 u l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll, li l-appellanti qed jikkontestaw, fiċ-ċirkostanzi odjerni dikjarazzjoni ta' ksur għandha tkun suffiċjenti. … … …

»Illi dan qiegħed jingħad *in vista* tal-fatt li l-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet (Kapitolu 88 tal-Liġijiet ta' Malta) diġà minnha nnifisha tip-provdi għal rimedju adegwat għat-trapass ta' żmien minn meta l-esponent Kummissarju jieħu pussess tal-art sa meta jiġi mħallas is-sid tal-istess art u dana permess tal-kumputazzjonl ta' mgħax skont l-artikolu 12(3) tal-istess Ordinanza li jitħallas, kif fuq spjegat, mid-data ta' meta ttieħed il-pussess tal-art sa meta tiġi formalment akkwistata.«

28. L-atturi wieġbu għal dan l-aggravju b'appell inċidentali:

»Ir-raba' aggravju huwa dwar il-ħlas tad-danni morali. L-esponenti f'dan ir-rigward mhux talli jitolbu illi din l-onorabbli qorti jogħġobha tiċħad l-appell interpost iżda anzi tilqa' l-appell inċidentali tal-esponenti u tawmenta d-danni morali kif kalkolati mill-ewwel onorabbli qorti.

»Fil-każ odjern, l-esponenti ilhom mill-2003 jiġġieldu għad-drittijiet tagħhom. Qabel dakinhar ma setgħu jagħmlu xejn.

»Saħansitra, meta ġiet deċiża s-sentenza mill-Bord tal-Arbitraġġ dwar l-Artijiet, l-esponenti talbu li l-appell jiġi appuntat iżda tali talba ma ġietx milqugħa u kellhom jistennew snin oħra sabiex jiġi determinat l-appell mis-sentenza tal-bord.

»L-esponenti ma setgħux jaġixxu bl-istanti qabel ma ġew eżawriti r-rimedji ordinarji u sadanittant sal-lum il-ġurnata huma għadhom ma tħallsux ċenteżmu wieħed għall-art in kwistjoni.

»Għaldaqstant l-esponenti jtennu illi d-danni morali li llikwidat l-onor-abbli qorti minħabba l-leżjonijiet taħt id-disposizzjonijiet tal-artikolu 6, l-artikolu 14 u l-artikolu 1, Protokol 1 tal-Konvenzjoni Ewropeja, dawn għandhom jiġu ferm awmentati biex b'hekk dawn ikunu danni biex jagħmlu tajjeb għal danni non-pekunjarji sofferti mill-esponenti u jkunu wkoll eżemplari u punittivi.

»Dan *stante* illi dan m'huwiex l-ewwel każ fejn il-Gvern ta' Malta leda d-drittijiet fondamentali t'individwi fil-proċess ta' esproprjazzjoni u dan jirriżulta kemm minn sentenzi ta' qrati lokali iżda wkoll bħsentenzi diversi tal-qorti ta' Strasburgu. … … …«

29. L-imgħaxijiet taħt il-Kap. 88 igħaddu kull meta jgħaddi żmien bejn meta jinħareġ l-avviż għal ftehim sa meta tgħaddi formalment il-proprjetà, ukoll jekk ma jkunx hemm ksur tal-art. 6 tal-Konvenzjoni. Huwa ovvju għalhekk illi dak l-imgħax ma huwiex maħsub bħala kumpens għal ksur tal-jedd għal smigħ fi żmien raġonevoli, kif jippretendu l-konvenuti.

30. Meta tqis it-tul ta' żmien li għadda bejn meta l-atturi ġew imċaħħda mit-tgawdija tal-art u llum, din il-qorti hija tal-fehma illi l-kumpens ta' ħamest elef Euro (€5,000) likwidat mill-ewwel qorti għall-ksur tal-jedd taħt l-art. 6 tal-Konvenzjoni għandu jiżdied għal sebat elef u ħames mitt euro (€7,500).

31. Il-qorti għalhekk tilqa' l-aggravju tal-atturi biss safejn jolqot il-kumpens għal ksur tal-art. 14 tal-Konvenzjoni, billi ma kienx hemm ksur ta' dak l-artikolu, u tilqa' l-aggravju tal-atturi billi żżid il-kumpens għall-ksur tal-art. 6 tal-Konvenzjoni għal sebat elef u ħames mitt euro (€7,500).

32. Il-ħames aggravju tal-konvenuti jolqot l-ispejjeż:

> »Illi l-ħames aggravju tal-appellant Kummissarju hu fis-sens li għar-raġunijiet kif imfissra fl-ewwel erba' aggravji tal-appellant f'dan ir-rikors, l-esponent Kummissarju m'għandux jinstab responsabbli sabiex iħallas l-ispejjeż tal-kawża odjerna *stante* li ċ-ċirkostanzi tal-każ ma jirrappreżentaw l-ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti *ai termini* tal-artikoli 6, 14 u l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll.«

33. Biex tirrifletti l-fatt li kull parti rebħet u tilfet xi parti jew oħra mill-kawża, il-qorti sejra tordna li l-ispejjeż jinqasmu bin-nofs bejn l-atturi u l-Kummissarju; l-Avukat Ġenerali, billi ġie meħlus mill-ħarsien tal-ġudizzju

(kif sejjer jiġi konfermat fil-konsiderazzjoni tal-aggravju ta' wara dan), ma għandux jeħel spejjeż.

34. L-aħħar aggravju jolqot appuntu l-ħelsien tal-Avukat Ġenerali mill-ħarsien tal-ġudizzju. L-aggravju jgħid hekk:

> »Illi s-sitt aggravju tal-appellanti jikkonsisti mill-fatt li *ai* finijiet ta' korrettezza l-appellanti jissottomettu ukoll li l-fatt li l-ewwel onorabbli qorti iddeċidiet fil-korp tad-deċiżjoni appellata li tilqa' l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-appellanti Kummissarju u tal-Avukat Ġenerali għandha tkun riflessa [*recte*: il-fatt … għandu jkun rifless] fid-*decide* wkoll u *cioè* li l-Avukat Ġenerali mhuwiex il-leġittimu kontradittur fir-rigward tal-azzjoni odjerna.«

35. L-atturi ma jikkontestawx id-deċiżjoni li l-Avukat Ġenerali kellu jinħeles mill-ħarsien tal-ġudizzju iżda jgħidu illi dan l-aggravju sar "inutilment u dan *stante* li fil-paġna 9 tas-sentenza appellata l-qorti laqgħet l-eċċezzjoni preliminari u ma kienx hemm bżonn li din tiġi kopjata fit-tarf tas-sentenza".

36. Għalkemm kien ikun utli li l-parti deċiżiva tas-sentenza tkun miġbura kollha fit-tarf, dan ma huwiex meħtieġ *ad validitatem*. Ma hu meħtieġ ebda provvediment ieħor dwar dan l-aggravju.

37. Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti tiddisponi mill-appell u mill-appell inċidentali billi tirriforma s-sentenza appellata: tikkonfermaha fejn ħelset lill-Avukat Ġenerali mill-ħarsien tal-ġudizzju u fejn sabet ksur tal-art. 6 tal-Konvenzjoni u tħassarha fil-bqija; tiddeċiedi, minflok:

    i. illi ma kien hemm ebda ksur tal-art. 14 tal-Konvenzjoni, billi l-atturi ma ġarrbu ebda diskriminazzjoni kontra tagħhom;

ii. illli ma kien hemm ebda ksur tal-art. 1 tal-Ewwel Protokoll billi l-kumpens għat-teħid tal-art likwidat mill-Bord ta' Arbitraġġ u konfermat mill-Qorti tal-Appell kien xieraq u proporzjonat, b'dan iżda illi, sabiex il-kumpens ikun aġġornat għall-valuri tallum, għandu jiżdied għal sitta u għoxrin elf u tlieta u disgħin euro u wieħed u għoxrin ċenteżmu (€26,093.21) flimkien mal-imgħax maħdum kif kienu jridu d-disposizzjonijiet relevanti tal-Kap. 88, u b'dan ukoll illi l-ħlas għandu jsir sa mhux aktar tard minn tliet xhur millum;

iii. illi tillikwida l-kumpens għall-ksur tal-art. 6 tal-Konvenzjoni fis-somma ta' sebat elef u ħames mitt euro (€7,500), biex jagħmel tajjeb għad-danni materjali u morali li ġarrbu l-atturi minħabba dak il-ksur, u tikkundanna lill-Kummissarju jħallas lill-atturi l-kumpens hekk likwidat; u

iv. illi l-ispejjeż, kemm tal-ewwel grad u kemm tal-appell, jinqasmu bin-nofs bejn l-atturi u l-Kummissarju, b'dan li l-Avukat Ġenerali ma għandux jeħel spejjeż.

Silvio Camilleri President	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Noel Cuschieri Imħallef

Deputat Reġistratur
mb